Le Prêt à Intérêt

Conférence prononcée devant

L'ASSOCIATION DU NOTARIAT CANADIEN

LE 21 JANVIER 1919

Par RENÉ FARIBAULT, notaire à Montréal

Présenté par

RENE-T. LECLERC

Banquier et Courtier

160, rue ST-JACQUES, MONTREAL

(MAISON FONDÉE EN 1901)

Le Prêt à Intérêt

Conférence prononcée devant

L'Association du Notariat Canadien

le 21 janvier 1919

Par René Faribault, notaire à Montréal

Présenté par

RENE-T. LECLERC

Banquier et Courtier

160, rue St-Jacques, Montreal

(Maison Fondée en 1901)

LE PRÊT A INTÉRÊT

Ses conditions économiques dans la Province de Québec

L'on est convenu d'appeler richesse ou capital toutes les choses qui répondent à nos besoins. Cette définition embrasse tous les biens, ceux dont l'usage entraîne la destruction et ceux dont on peut faire usage sans les consommer. Le capital n'existait pas à l'origine; il a été constitué par l'union de la nature et du travail. Il est maintenant lui-même un des facteurs de la richesse. Si sa génération provient d'une mise de côté par abstention de consommation on l'appelle épargne

Les besoins varient avec les individus et la valeur d'une chose dépend de l'intensité du désir qu'elle éveille en nous pour sa possession; c'est ce qui en constitue à nos yeux l'utilité. Cette utilité a donné naissance à l'échange. qui, après l'invention de la monnaie, s'est vite décomposé en deux opérations : la vente et l'achat. La monnaie ne constitue pas cependant la richesse, elle n'en est que la représentation. L'argent monnayé est improductif de sa nature; il ne représente donc aucune utilité pour son possesseur, à moins qu'il ne soit remis en circulation.

On appelle placement la remise en circulation d'un capital dans le but de le conserver et de lui faire produire, soit un profit, soit des revenus, soit les deux à la fois. Laissant de côté les placements en valeurs immobilières : terres, maisons, terrains, et parmi les placements en valeurs mobilières, ceux d'entre eux qui peuvent présenter des chances de profits et de pertes, participations directes dans des entreprises, parts et actions dans des compagnies de finances, de commerce et d'industrie, qui ne conviennent qu'à une certaine classe de capitalistes et de financiers, je me bornerai dans cette étude à traiter des placements sur obligations et sur hypothèques. Ces placements relèvent du prêt à intérêt qui paraît être, de nos jours, la forme idéale du placement pour l'épargnant et le capitaliste rentier.

Loin de moi la prétention qu'il soit mauvais de disposer d'un capital dans le but de réaliser un profit. Ce serait mettre une entrave au développement du commerce et de l'industrie, qui, associés à l'agriculture, constituent les plus importants facteurs de la richesse d'une nation. Mais il faut ici distinguer entre le capital, instrument de production et l'épargne : le capital instrument de production doit lui-même travailler, c'est-à-dire s'allier au travail humain et en être le commanditaire. Il n'en est pas de même du capital constitué par l'épargne; il est le fruit des économies quelquefois de toute une vie de privation et de sacrifices. Chaque sou en est sacré. Ce serait un crime d'en risquer la moindre parcelle dans l'espérance de profits dont l'épargnant est incapable de supputer les aléas. Buffon avait compris cette distinction lorsqu'il disait : « l'écu du pauvre destiné à payer un objet de première « nécessité et l'écu qui complète le sac d'un riche financier sont « aux yeux d'un mathématicien deux unités du même ordre, mais « au moral l'un vaut un louis, l'autre ne vaut pas un liard. »

CONDITIONS ÉCONOMIQUES DU PRÊT A INTÉRÊT

Le prêt à intérêt est un prêt de consommation dans lequel il est stipulé une rémunération pour l'usage du capital.

Posons quelques principes généraux qui s'appliquent à tous les prêts à intérêt et qui en constituent, pour ainsi dire, la pierre de touche. Pour l'épargnant, comme pour le capitaliste rentier, un prêt doit être sûr, d'un rendement stable et équitable et de durée convenable; il doit de plus être de convertibilité facile, de dénomination commode et d'un nantissement acceptable. De ces conditions, la première et la plus importante à envisager est sans contredit la sécurité; la seconde est le rendement. Il est en effet hors de doute que la durée convenable et la dénomination commode sont des éléments secondaires, quoique non négligeables en certains cas, et que, plus un prêt sera sûr et donnera un bon rendement, plus il sera de convertibilité facile et de nantissement acceptable. Ceci considéré cependant au point de vue purement économique, car il peut parfaitement se présenter des cas ou des valeurs d'une sécurité absolue ne trouveraient pas facilement preneur, vu les mauvaises conditions du marché.

Le rendement en intérêt est d'ordinaire en raison inverse de la sécurité. En d'autres termes, plus la garantie est bonne, moins l'intérêt sera élevé. L'intérêt est cependant soumis, dans une cer-

taine mesure, à la grande loi de l'offre et de la demande; il varie avec l'abondance ou la rareté des capitaux. Ainsi nous avons vu, en 1906, alors qu'il y avait affluence de capitaux, le taux de l'intérêt tomber à 5% pour les hypothèques, à 4% pour les emprunts municipaux, et 3½% pour les fonds de nos Gouvernements. Puis, lors de la spéculation effrénée sur les immeubles, le taux de l'intérêt s'est élevé graduellement jusqu'à atteindre 8% sur première hypothèque en 1913 et 1914.

Il est à remarquer que depuis la guerre, quoique l'argent fût abondant, le taux de l'intérêt s'est maintenu élevé. La demande en effet en a été formidable, par suite de nos dépenses de guerre, et aussi par le fait que, nous trouvant privés de l'appoint des capitaux étrangers, nous avons été obligés d'absorber nous-mêmes la presque totalité de nos emprunts nationaux, provinciaux et municipaux. Ces placements ont alors été et sont encore très rémunérateurs, car nos Gouvernements et nos municipalités ont effectué leurs emprunts au taux de 5% et 6% lorsque avant la guerre ils trouvaient facilement preneur à un taux variant entre 3½% et 4½%. Ils n'ont d'ailleurs fait que des emprunts temporaires, comptant, à bon droit, au retour de la paix, pouvoir les négocier de nouveau à l'ancien taux.

Il n'y a donc, en définitive, qu'un facteur indispensable à considérer dans le prêt, c'est la sécurité qui peut se définir : la certitude pour le prêteur que son argent ne court aucun risque. Aux fins d'acquérir cette certitude le prêteur doit, lorsqu'il fait le placement, considérer la légalité du titre de créance et la valeur du gage; il doit aussi envisager l'éventualité de la réalisation pour couvrir la créance. Or cette capacité et ces formalités varient avec les différentes catégories d'emprunteurs. Ces emprunteurs sont l'État, les corporations et les particuliers; à eux appartiennent tous les biens, soit à titre absolu, soit à titre précaire.

Mon intention étant de me limiter à des considérations économiques sur le prêt à intérêt, je ne traiterai pas ici de la légalité du titre ni des moyens de réalisation forcée de la créance. Ceci m'entraînerait trop loin et sortirait du cadre de cette étude. Qu'il nous suffise de mentionner que le prêteur possède très rarement les connaissances requises pour apprécier cette légalité, et qu'il devra dans presque tous les cas recourir aux services d'un homme de loi pour se renseigner. Quant à la réalisation forcée de la créance elle se fait par expropriation judiciaire, et les diverses formalités à observer sont exclusivement du domaine des tribunaux.

VALEUR DU GAGE

Pour bien comprendre ce qui constitue la valeur du gage, il faut faire une première distinction entre la monnaie représentative de la richesse, c'est-à-dire, considérée au point de vue économique, et la monnaie valeur d'échange, c'est-à-dire, prise au point de vu particulier de celui qui la possède. Le principal avantage d l'argent monnayé pour son possesseur c'est que cet argent possède une valeur d'acquisition et de libération. C'est, nous dit Charles Gide,[1] « un bon sur l'ensemble des richesses existantes, et donnant « droit au porteur de se faire délivrer une portion quelconque de « ces richesses à son choix, jusqu'à concurrence de la valeur indi- « quée sur sa pièce ».

Dans le prêt à intérêt, le possesseur du bon en transfère la propriété à l'emprunteur qui se charge de lui rembourser un bon d'un montant égal, dans un espace de temps déterminé en lui en payant l'intérêt jusque-là comme rémunération pour l'usage qu'il en a. Mais comme, lors de l'échéance, il peut se faire que le débiteur ne puisse être en état d'opérer tel remboursement, le prêteur qui connaît la valeur du bon et son utilité, ne le cède qu'à la condition que l'emprunteur puisse lui donner de suite en échange de sérieuses garanties de remboursement du bon et du paiement de l'intérêt convenu. Ces garanties sont constituées par un gage sur d'autres richesses existantes, mais qui ne présentent ni pour le prêteur ni pour l'emprunteur les avantages de l'argent monnayé; car, dans ce cas, le prêteur s'en serait porté acquéreur, ou l'emprunteur n'aurait pas fait l'emprunt.

Le prêteur doit donc se placer, pour évaluer les richesses offertes en gage, à un point de vue purement économique. L'État, les corporations publiques et privées, les particuliers feront tour à tour appel à son portefeuille. Il aura, dans chaque cas, à se renseigner sur la valeur de la garantie offerte par ces divers emprunteurs. C'est ce que nous allons tenter de faire avec lui dans les pages qui vont suivre.

FONDS D'ÉTATS

L'État est un être moral composé d'un agrégat d'hommes ayant un territoire déterminé, dont la constitution varie avec les divers pays, et qui possède la souveraineté et l'indépendance.

[1] *Principes d'économie politique.* Édition de 1911, page 269.

« Une constitution » dit Monsieur Duvergier de Hauranne « est un ensemble de règles écrites et non écrites mais claires et fixes qui définissent nettement les attributions, les droits, les devoirs réciproques des pouvoirs politiques, et qui déterminent les rapports légaux de ceux qui gouvernent avec ceux qui sont gouvernés. »[1]

L'état possède un domaine éminent sur les personnes et les biens des citoyens. C'est une résultante du droit de souveraineté. En vertu de ce domaine éminent l'état peut ordonner la levée en masse ou partielle des citoyens et les appeler sous les drapeaux. Les devoirs et les obligations envers la société doivent en effet l'emporter sur les droits et intérêts individuels. Comme corollaire du même principe, les individus s'ils sont propriétaires absolus de leurs biens les uns vis-à-vis des autres voient en ce qui concerne l'état leur droit de propriété limité par le droit d'expropriation et le pouvoir d'impôt.

L'état peut par voie d'expropriation s'emparer de la propriété d'un citoyen pour cause d'utilité publique et moyennant une juste et préalable indemnité. Quant au pouvoir d'impôt, à moins qu'il ne soit limité par la constitution il est absolu; l'état peut imposer la propriété située dans les limites du territoire jusqu'à concurrence de sa valeur totale, et il est le seul juge du taux de la taxe et des biens à être soumis à l'impôt. Les fonds d'un État sont garantis par la capacité de production de ses habitants. Ces conditions ne sont pas les mêmes pour tous les États, et le prêteur à qui l'on offre des fonds d'État devra toujours se renseigner sur sa situation économique avant de lui consentir des avances.

Je suis d'opinion que, parmi les fonds des États étrangers, les petits capitalistes rentiers de notre pays devraient se limiter aux fonds du Royaume-Uni, des États-Unis d'Amérique, de la France et à ceux de leurs colonies et des autres États dont les emprunts sont garantis par ces trois grandes puissances. D'ailleurs, le rendement en est toujours assez modique; et le Canada, qui est un pays jeune avec peu de richesses acquises, a besoin de tous ses capitaux pour développer ses ressources naturelles et ne peut jour le rôle de commanditaire pour les autres nations.

Sauf le cas de désaveu que possède la Couronne, les emprunts votés par nos parlements fédéral et provinciaux, présentent une légalité absolue. Voici comment Paul LeRoy-Beaulieu[2] s'exprime en

---

[1] *Histoire du Gouvernement parlementaire en France*, édit 1857, T. I. p. 6.

[2] *L'art de placer et gérer sa fortune*, Éd. de 1912, page 147.

parlant des fonds de notre pays : « Parmi les titres des colonies « anglaises nous ne considérons comme méritant l'attention du public « français, que les fonds canadiens ». Un autre auteur français, Onésime Reclus, ouvre ainsi ses commentaires sur le Canada dans son livre *La terre à vol d'oiseau*, édité en 1886 : « Immensité de « la Puissance. Au nord des États-Unis, de l'Atlantique au Paci- « fique, l'Angleterre possède un pays presque égal à l'Europe. Il « y a là quelques 900 millions d'hectares, plus ou moins, dont la « moitié ne vaut guère; mais l'autre moitié, au Sud et à l'Ouest, « voit l'adolescence et verra la virilité d'un grand peuple bilingue, « anglais et français. »

On ne peut mieux dire en si peu de mots. Tout le problème canadien est là, tracé d'un coup de crayon magistral.

Ces appréciations d'un économiste et d'un géographe de cette envergure doivent nous donner confiance dans nos ressources économiques. Le Canada ne possède, disions-nous, que peu de richesses acquises; mais, en revanche, il renferme tous les éléments nécessaires à la création et au développement de la richesse.

S'il veut faire face à ses engagements et travailler efficacement au relèvement de ses finances obérées par la guerre, il a besoin principalement de paix intérieure et du concours des énergies de tous ses habitants. La dette du Canada, qui était avant la guerre d'environ 336 millions, est maintenant supérieure au milliard et l'on estime qu'à la fin de l'exercice 1917-1918 elle atteindra 1,200 millions. Dans son rapport présenté à la dernière assemblée des actionnaires de la Banque de Montréal, Sir H.-V. Meredith, estimait que notre dette totale, à la signature du traité de paix, serait d'environ 1,800 millions. Malgré ces chiffres fantastiques il est certain que, par suite de l'heureuse issue du conflit européen, et des nouveaux marchés qu'il a vu s'ouvrir pour ses produits, le Canada en pratiquant une politique de sage économie, pourra développer ses immenses ressources naturelles, et continuer sa marche vers le progrès. Je n'hésite donc aucunement à classer les fonds canadiens parmi les valeurs fondamentales, et à en recommander l'achat comme un placement de premier ordre.

EMPRUNTS PAR LES CORPORATIONS

Les corporations légalement constituées sont, d'après la définition de notre Code Civil (art. 352) des personnes fictives ou morales dont l'existence et la successabilité sont perpétuelles, ou,

quelquefois, pour un temps défini seulement, et qui sont capables de certains droits et sujettes à certaines obligations. Elles sont, dans notre province, créées soit par acte du parlement, soit par charte royale, soit par prescription. Jouissent aussi de la légalité certaines d'entre elles qui existaient lors de la cession et ont depuis été reconnues par l'autorité compétente.[1]

Les corporations se divisent en publiques ou privées, selon qu'elles représentent un intérêt pour la société considérée généralement ou pour les particuliers. La nature de la garantie offerte par les emprunts de ces diverses corporations n'étant pas la même nous allons en traiter séparément.

EMPRUNTS PAR LES CORPORATIONS PUBLIQUES

Fabriques, syndics de paroisse, corporations municipales et scolaires

Le pouvoir central est constitué pour l'avantage de tous les citoyens; mais les intérêts des administrés, qui sont les mêmes au point de vue politique, varient au point de vue religieux, administratif et civil, avec les différentes localités. Les corporations publiques sont en réalité des agents du pouvoir central auquel ce dernier délègue le gouvernement d'une localité déterminée pour les affaires spéciales à cette localité.

La constitution d'un corps public nécessite l'existence d'un territoire géographiquement circonscrit, et d'une collectivité de personnes y résidant ou y possédant des biens.

Or, les buts communs pour lesquels les habitants d'une localité ont besoin de se constituer en corporation se rapportent à leurs intérêts spirituels ou temporels. Les premiers ont donné naissance aux Fabriques et aux Syndics pour la construction et la réparation des églises, presbytères, et cimetières;[2] les seconds aux commissio scolaires et aux corporations municipales. Le territoire sou à la juridiction des Fabriques et des Syndics s'appelle la Paroisse, celui qui est soumis aux commissions scolaires et aux corporations municipales prend le nom de municipalité.

A ces quatre corporations distinctes dans leur fin et dans leur constitution, mais qui occupent la plupart du temps le même ter-

---

[1] Art. 353, c.c.

[2] D'après l'article 4329 des Statuts refondus de Québec 1909, ces syndics une fois élus portent le nom de « Les Syndics de la paroisse de... » et constituent sous ce nom une corporation. Nous les désignerons sous le nom de « Syndics de paroisse. »

ritoire, le pouvoir central a accordé le droit de percevoir par voie d'impôt sur les biens des personnes qui en font partie les sommes d'argent nécessaires aux fins pour lesquelles elles ont été constituées. Il serait trop long d'énumérer ici les diverses formalités qu'elles doivent chacune respectivement observer dans leurs emprunts, ceci se rattache d'ailleurs à la légalité du titre de créance. Nous nous bornerons à examiner quelle est la nature de la garantie offerte par ces emprunts et la valeur de cette garantie au point de vue économique.

NATURE DE LA GARANTIE

En vertu du pouvoir d'impôt dont jouissent ces corporations, tous les biens meubles et immeubles imposables situés dans les limites de leur territoire et appartenant à leurs membres sont affectés au remboursement des dettes contractées par elles. Les porteurs de leurs obligations ou ceux qui leur ont consenti des prêts ne peuvent toutefois se faire payer par préférence sur tels biens imposables qui sont, au contraire, — sauf dans le cas d'emprunts faits par les Syndics de Paroisse ou par les Fabriques —, le gage commun de tous les créanciers de ces corporations à quelque titre que ce soit.

Il n'en est pas de même pour les créanciers de différentes corporations dont les biens imposables sont situés dans les mêmes limites géographiques; car alors, d'après les dispositions de l'article 4382 des Statuts refondus de 1909 et l'article 2011 du Code civil (sauf le cas d'un immeuble acquis d'une personne qui ne professe pas la religion catholique), les cotisations pour la construction ou réparation des églises, presbytères et cimetières sont payées par préférence sur l'immeuble imposé spécialement, et, après elles, les taxes scolaires et les cotisations municipales viennent par concurrence.

Les Syndics de paroisse et les marguillers, agissant en vertu des pouvoirs à eux conférés par l'article 4383 des Statuts refondus de Québec de 1909, ne peuvent imposer par le rôle de cotisation que les biens immeubles situés dans la paroisse ou la mission et appartenant à des catholiques romains. Sont déclarés exempts de taxes avec quelques variantes, les biens immeubles possédés ou occupés par Sa Majesté, le Gouvernement fédéral, le Gouvernement provincial, les municipalités, et ceux servant au culte religieux, ou pour des fins d'éducation ou de charité, quoique ces trois derniers soient sujets à taxation pour certaines fins.

Ces emprunts sont, de plus, garantis par le fonds d'amortisse-

ment que ces corporations sont toujours tenues de créer par leur règlement d'emprunt.

D'après les dispositions de la loi provinciale 8 Georges V, chapitre 28, les corporations municipales et scolaires doivent déposer chaque année au bureau du Trésorier provincial les sommes d'argent prélevées pour tel fonds d'amortissement. Ces sommes portent intérêt au taux de 3½% par an, et sont insaisissables, sauf et excepté en vertu d'un jugement rendu en faveur du prêteur ou des porteurs d'obligations au bénéfice desquels, tel fonds d'amortissement a été crée; et qui se trouvent par conséquent à posséder sur ces sommes ainsi déposées un privilège à l'encontre de tous les autres créanciers de ces corporations. L'obligation de faire ce dépôt ne s'applique cependant qu'aux fonds d'amortissement créés en vertu des règlements d'emprunts adoptés après le quatrième jour du mois de mars, 1918 date de la proclamation, mettant la loi susdite en vigueur.

Les dispositions de cette loi ne s'appliquent pas non plus au fonds d'amortissement créé pour les emprunts des Fabriques et des Syndics de Paroisse, lesquels ne sont soumis à aucunes prescriptions spéciales sur la manière dont ils doivent employer les sommes d'argent qui le constituent.

Enfin, les biens meubles et immeubles appartenant aux corporations municipales et scolaires peuvent être saisis et vendus en exécution des jugements rendus contre ces municipalités. Les créanciers des Fabriques ou des Syndics de Paroisse ne possèdent pas ce recours contre les biens affectés au culte religieux et doivent se contenter des autres garanties ci-dessus énumérées.

Dans le cas d'emprunts faits par les Syndics de Paroisse, ces derniers peuvent transporter au prêteur les sommes à prélever en vertu de l'acte de cotisations; et, si cet emprunt est fait par eux au moyen d'une émission d'obligations, ils peuvent transporter toute ou une partie de cette somme à un ou des fidéi commissaires, et dans ces cas le prêteur ou le fidéicommissaire possèdent sans enregistrement tous les droits, privilèges, hypothèques et actions conférés aux Syndics par la loi, (Arts. 4352 et 4353 des Statuts refondus de 1909).

Rien dans les statuts n'autorise les Fabriques et les corporations municipales et scolaires à faire des transports analogues des taxes à prélever en vertu de leurs règlements d'emprunt.

VALEUR DE LA GARANTIE

Elle est d'ordinaire de premier ordre, bien qu'il faille cependant faire certaines distinctions.

Le pouvoir d'emprunt des municipalités soumises à la loi des Cités et Villes est limité à 20% de la propriété immobilière portée au rôle; et celui des municipalités régies par le Code municipal est limité à 10% de la valeur des biens fonds imposables, s'il s'agit d'une municipalité rurale, et à 15% de la valeur de tels biens, s'il s'agit d'une municipalité de village ou de ville. Mais cette limite peut être dépassée dans certains cas où le règlement d'emprunt est voté par les 2-5 des propriétaires des immeubles imposables et approuvé par les 2-3 (nombre et valeur) de tels propriétaires qui ont voté. Tout règlement d'emprunt d'une municipalité doit de plus être approuvé par le lieutenant-gouverneur en Conseil. Ces restrictions donnent-elles une juste idée des charges grevant réellement les immeubles d'une municipalité ? Oui, dans la généralité des cas. Mais il ne faut pas perdre de vue qu'en vertu de la loi des Cités et Villes, le conseil peut faire des règlements pour aider à la construction de certains ouvrages publics, ou de tout établissement industriel situé en tout ou en partie dans la municipalité ou dans les environs, entrepris et construits par des compagnies constituées en corporation ou par une personne quelconque, en garantissant par endossement ou autrement toute somme d'argent empruntée par telle compagnie ou par telle personne.

Il suffit, en vertu de l'article 5686 des Statuts refondus de 1909, que ce règlement soit approuvé par les électeurs municipaux propriétaires fonciers et par le lieutenant-gouverneur en Conseil. Remarquez que le statut ne limite pas la somme à garantir et ne mentionne pas quelle proportion des propriétaires fonciers devront voter sur ce règlement. Les municipalités de Cités et Villes ou Villages peuvent aussi, suivant la loi provinciale 4, Georges V, chapitre 47, sur approbation de la majorité en nombre et en valeur des électeurs municipaux qui voteront sur ce règlement, garantir en capital et intérêt les emprunts que désirent faire les compagnies incorporées dans le but de construire des maisons salubres dans le territoire de la municipalité. Ces garanties n'apparaissent pas d'ordinaire dans le bilan de la municipalité; mais, au cas d'insuccès de ces entreprises, la municipalité serait tenue de faire honneur à sa signature.

De plus, comme nous l'avons vu, les biens situés sur le terri-

toire d'une municipalité sont également responsables pour les dettes des corporations scolaires, des Fabriques et des Syndics de paroisse.

L'épargnant ou le capitaliste rentier à qui l'on propose un emprunt d'une corporation publique par achat d'obligations ou autrement ne fera pas, je crois, acte de mauvais administrateur en se faisant remettre un état officiel de toutes les dettes pouvant actuellement affecter les immeubles situés dans le territoire de cette corporation et provenant soit du chef de telle corporation, soit d'une autre corporation publique ayant le même territoire. Cet état ne lui donnera cependant qu'une idée approximative de la valeur de sa garantie; car il pourrait arriver que ces corporations contractent d'autres dettes qui viendront, comme nous l'avons vu en concurrence avec celles déjà faites.

La principale garantie du prêteur ou du porteur d'obligations réside sans contredit dans le fonds d'amortissement créé pour la garantie de l'emprunt. Il devra donc s'assurer si le dépôt des deniers qui le constituent est régulièrement fait par la corporation, et, au cas de défaut sous ce rapport, prendre immédiatement les procédures que la loi lui accorde.

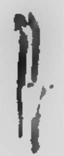
Une autre défectuosité de ce système est que la confection du rôle d'évaluation est laissée entre les mains des officiers de la corporation; et que, de ce fait, il résulte que c'est l'emprunteur lui-même qui détermine son pouvoir d'emprunt.

Dans le cas d'emprunts faits par des Cités, Villes ou Villages, le prêteur ou l'acheteur d'obligations agira également avec sagesse s'il s'enquiert des moyens de protection contre l'incendie, surtout si la plupart des édifices ne sont pas construits en matériaux à l'épreuve du feu.

En possession de ces renseignements, et après s'être enquis de la valeur des immeubles imposables portés au rôle de cotisations et des biens appartenant à la corporation emprunteuse, le prêteur ou l'acquéreur d'obligations doit-il se montrer satisfait ?

Il est évident que pour les grandes villes, possédant une population considérable, des industries et un commerce prospères et de bonnes facilités de communication fluviales et ferroviaires, les raisons économiques qui ont présidé à leur fondation et à leur développement sont une suffisante garantie de la valeur du gage. Pour les villes de moindre importance, mais dont la fondation remonte à un grand nombre d'années, qui sont le centre de toute une région agricole, riche et florissante, elles sont la plupart du temps habitées principalement par une population sage et économe, vivant partie

des fruits de son travail et partie des revenus de ses capitaux placés dans la localité. Cette population a tous les loisirs nécessaires pour surveiller l'administration de la chose publique; et comme toute taxe spéciale se reflète désagréablement sur ses revenus, le prêteur peut presque à coup sûr considérer que la valeur des immeubles portés au rôle n'est pas exagérée, et que les dettes contractées par la municipalité sont toujours bien inférieures à son pouvoir d'emprunt ou du moins à son degré de solvabilité.



Les mêmes raisons économiques s'appliquent aux emprunts contractés par nos anciennes municipalités de Ville et de Village et par nos vieilles paroisses. Là encore les habitants sont très conservateurs en matière de finance; l'évaluation foncière est toujours au-dessous de la valeur réelle des biens imposables; chaque emprunt y est disséqué et longuement discuté avant d'être voté par les contribuables et le prêteur peut se fier que sa créance sera rencontrée à échéance.

Relativement aux municipalités récemment constituées et aux nouvelles paroisses le prêteur devra se renseigner davantage sur la valeur de la garantie présentée par leurs emprunts. Si, après enquête faite, il découvre que ces municipalités ont été créées dans un but de spéculation, et que, dans leur situation géographique, il ne trouve pas les raisons économiques de leur fondation et de leur développement, il fera mieux de s'abstenir. De même dans le cas de villes et de villages dont la prospérité se rattache exclusivement à l'existence d'une entreprise industrielle, et dans le cas de nouvelles régions de colonisation.

Je ne puis trop fortement recommander aux notaires de se mettre au courant de ces diverses conditions économiques et de n'offrir à leurs clients que des valeurs présentant un caractère absolu de sécurité.

EMPRUNTS PAR LES CORPORATIONS PRIVÉES

Les corporations privées possèdent comme les corps publics la durée indéfinie et l'individualité. Elles s'en distinguent cependant en ce sens que la loi ne leur reconnait pas le pouvoir d'impôt, ne limite pas leur capacité de contracter des dettes et obligations, et ne les astreint pas à créer un fonds d'amortissement pour leurs emprunts. Sauf pour les banques constituées où ils sont sujets à la double responsabilité, les actionnaires de ces corporations ne sont pas responsables au delà du montant de leur mise à une fois payer.

La garantie du prêteur ne repose donc que sur les biens meubles et immeubles appartenant à la corporation; et au nombre de ces biens doivent être comprises les franchises accordées à certaines d'entre elles par les pouvoirs publics.

De là le classement des corporations privées, en deux grandes catégories. La première comprend celles qui exploitent des services d'utilité publique, c'est-à-dire « des installations qui sont « appelées à satisfaire aux besoins collectifs des membres d'un « même groupement. Ce sont, par exemple, les services d'éclairage, « de distribution de l'eau, de fourniture de gaz, de transport en com« mun, etc. » La seconde embrasse toutes les autres corporations privées y compris les compagnies de finance, de commerce et d'industrie.

Toutes les corporations privées auxquelles un acte constitutif accorde le privilège d'emprunter, peuvent le faire au moyen de l'émission et de la vente de bons ou obligations.

Nonobstant les dispositions de l'article 2022 du Code civil, la loi provinciale 4 Georges V, chapitre 51, permet à ces corporations privées, pour garantir le paiement des obligations que la loi les autorise à émettre, d'hypothéquer, garantir ou mettre en gage par acte authentique les biens meubles et immeubles présents ou futurs qu'elles possèdent ou possèderont dans cette province. Ces hypothèques, garanties ou nantissements peuvent être constitués par acte de fidéicommis, et le nantissement est valable bien que la compagnie qui l'a consenti conserve la possession des biens donnés en nantissement. L'hypothèque ainsi créée sur les immeubles de ces compagnies, et le nantissement et le gage des meubles ne prennent rang qu'à compter de leur enregistrement.

Ces obligations émises par les corporations privées sont toujours soumises aux conditions contenues dans l'acte de fidéi-commis qui leur a donné l'existence. Leur acheteur ferait bien dans tous les cas de se mettre au fait de telles conditions s'il ne veut pas s'exposer à éprouver des retards désagréables dans la réalisation forcée de sa créance, au cas où la compagnie ferait défaut de rencontrer ses obligations à échéance.

Il est presque impossible de poser des principes certains relativement à l'évaluation des obligations émises par les corporations privées. Certaines d'entre elles peuvent être classées parmi les valeurs fondamentales. Ce sont, dit M. Paul LeRoy-Beaulieu, [1]

[1] Ouvrage cité plus haut, pages 76, 77.

« les obligations des grandes sociétés principales ayant une base « très solide, notamment des grandes compagnies florissantes de « chemin de fer, ou des sociétés de crédit foncier privilégiées, ou « de quelques autres grandes sociétés industrielles investies d'une « concession de service public pour un temps assez long; » et encore exige-t-il que les obligations de ces diverses sociétés, quand elles ne sont pas garanties par l'État, aient « comme supplément de « gage pour leur service, une marge assez importante consistant « dans les dividendes notables servis régulièrement et depuis long-« temps aux actions de ces sociétés. » Le même auteur classe dans les valeurs d'appoint les obligations de celles des autres compagnies ne présentant pas les garanties ci-dessus; et dans les valeurs spéculatives celles de la plupart des compagnies industrielles, car leur situation peut se trouver profondément modifiée par les nouvelles découvertes de la science, ou par l'application de nouveaux procédés industriels impossibles à prévoir.

Pour ce qui est des compagnies exploitant des services d'utilité publique, leur évaluation relève du domaine de l'ingénieur civil.

On doit appliquer à l'évaluation des hypothèques consenties par les corporations privées les mêmes règles qui seront ci-après énoncées en rapport avec les hypothèques consenties par des particuliers.

EMPRUNTS PAR LES PARTICULIERS

Nantissement et hypothèques

Les biens du débiteur sont le gage commun de ses créanciers, qui sont payés par concurrence à moins qu'ils ne possèdent quelque droit de préférence à raison de leurs privilèges et hypothèques [1]. Les privilèges donnent au créancier un droit de préférence suivant la cause de sa créance; les hypothèques, selon l'ordre du temps. Les privilèges résultent tous de la loi; ils ne peuvent être créés par la convention. Les hypothèques sont légales, judiciaires ou conventionnelles.

Sauf dans certains comtés de la province de Québec et sur des immeubles possédés en franc et commun soccage, l'hypothèque conventionnelle ne peut être créée que par acte en forme authentique; la somme pour laquelle elle est consentie doit être certaine et déterminée dans l'acte.

[1] *Code civil*, articles 1981, 1982.

Toutes les hypothèques ne prennent rang qu'à compter de leur enregistrement; sauf les hypothèques de la Couronne créées en vertu de l'acte pour venir en aide aux victimes des incendies de Québec (9 Victoria, chap. 62) et sauf l'hypothèque légale des compagnies d'assurance mutuelle contre le feu sur les immeubles mentionnés dans la police, qui prend rang à compter de la date du billet de dépôt.

Les privilèges, comme leur nom l'indique, priment les hypothèques. Le créancier doit toujours en tenir compte lors de l'évaluation du gage. Nous allons les repasser brièvement ensemble. Connaissant leur nombre et leur nature, le prêteur pourra plus facilement se protéger contre eux.

Certains privilèges s'étendent à tous les biens du débiteur, d'autres sont spéciaux aux biens meubles, d'autres enfin n'affectent que les immeubles.

PRIVILÈGES SUR LES MEUBLES

Les articles 1994 et suivants du Code civil énumèrent les différents privilèges sur les meubles et établissent les règles particulières à chacun d'eux. Quelques-uns d'entre eux s'appliquent à tous les biens meubles, ce sont : les frais funéraires et ceux de dernière maladie, les taxes municipales, la créance des compagnies d'assurance mutuelles contre l'assuré pour le paiement de toute cotisation sur ses billets de dépôt, les gages des serviteurs et des employés de chemins de fer faisant un travail manuel, les créances des fournisseurs, et les créances de la couronne contre ses comptables. D'autres sont spéciaux et n'ont effet qu'à l'égard de certains objets particuliers, Dans cette catégorie doivent être rangés les frais de justice et les dépenses faites dans l'intérêt commun, la dîme, la créance du vendeur, les créances de ceux qui ont droit de gage ou de rétention, la créance du locateur, celle du propriétaire d'une chose prêtée, louée, donnée en gage ou volée, et la créance des personnes engagées pour la pêche et la préparation du poisson, de celles qui sont engagées pour le coupage et le flottage du bois, et des ouvriers qui ont travaillé pour des personnes donnant des exhibitions théâtrales ou ouvrant un cirque.

Sauf dans le cas des bâtiments marchands et du prêt à la grosse, les biens meubles n'ont pas, dans notre province, droit de suite par hypothèque. Le prêteur peut cependant comme condition du prêt exiger de l'emprunteur que ce dernier lui livre la possession de

certains biens meubles pour être par lui retenus en garantie de sa créance. C'est le contrat de nantissement dont il est traité au titre XVI de notre Code civil.

Le nantissement d'une chose mobilière s'appelle gage. L'on peut donner en gage non seulement les choses mobilières par leur nature, mais encore les créances constituées en garantie par le Gouvernement ou les corporations et les actions ou intérêts dans des compagnies de finance, de commerce ou d'industrie, lesquelles sont toutes meubles par la détermination de la loi. Le créancier gagiste, tant qu'il conserve la possession de la chose gagée, possède un privilège et peut se faire payer sur cette chose par préférence aux autres créanciers du débiteur (Art. 1969), sauf ceux qui ont un privilège légal sur cette même chose. Il doit donc s'assurer lors du prêt d'un excédant de valeur suffisant pour faire face à ces privilèges, au cas où il s'en présenterait.

A moins de stipulation contraire, le créancier ne peut garder la chose gagée; son seul recours est de la faire vendre en exécution d'un jugement contre son débiteur et d'être préféré sur le prix. Il y a cependant exception pour le prêteur sur gage, pour certains bois donnés en gage et pour les banques et le commerce de banque; de plus, en matières commerciales, la loi subordonne le contrat de gage aux usages du commerce. Dans la pratique, le contrat de gage de valeurs mobilières par la détermination de la loi contient la stipulation qu'au cas où le débiteur serait en défaut le créancier aura le droit de procéder à la vente de gré à gré de la chose gagée aux fins de se payer de sa dette. Il peut aussi être stipulé qu'au cas de non paiement, le créancier aura le droit de garder le gage (Art. 1971).

PRIVILÈGES SUR LES IMMEUBLES

Les privilèges sur les immeubles peuvent être classés en deux catégories distinctes, ceux qui sont exempts de la formalité de l'enregistrement et ceux qui y sont soumis. Ne considérant ici les privilèges sur les immeubles qu'en tant qu'ils priment les hypothèques, je ne m'arrêterai pas à leur ordre de priorité entre eux et j'adopterai la division ci-dessus.

PRIVILÈGES AFFECTANT LES IMMEUBLES SANS ENREGISTREMENT

D'après l'article 2084 du Code civil, ces privilèges sont répartis comme suit :

1° Les frais de justice et ceux faits dans l'intérêt commun. Bien que l'article 2009 ne nous dise pas quels sont ces frais de justice, si l'on procède par analogie l'on doit certainement conclure qu'ils sont de la même nature que ceux qui sont privilégiés sur les biens meubles, et qui, d'après l'article 1995, sont les frais d'exécution et de vente et ceux de toutes les opérations judiciaires qui permettent au créancier de se faire payer sur les biens de son débiteur.

Ces frais de justice peuvent quelquefois être considérables, surtout si l'immeuble est vendu en exécution d'un jugement rendu contre le propriétaire, à la poursuite d'un créancier, autre que le créancier hypothécaire, sur une action en dommages par exemple, après une enquête longue et coûteuse. Mais même si c'est le prêteur hypothécaire qui exproprie son débiteur, les frais de justice représentent toujours une somme assez ronde; et le prêteur doit toujours tenir compte de cette éventualité, lorsqu'il apprécie la garantie offerte par l'immeuble sur lequel il doit avancer ses capitaux.

Quant aux dépenses faites dans l'intérêt commun, ce sont celles qui ont servi à conserver le gage aux créanciers. Ainsi les sommes payées pour maintenir en vigueur une police d'assurance contre l'incendie seraient certainement privilégiées à ce titre. Ces dépenses sont rarement considérables et elles profitent au prêteur hypothécaire comme aux autres créanciers.

2° Les frais de labour et de semence, qui ne sont privilégiés que sur l'immeuble vendu avant la récolte faite et que sur la plus value donnée à cet immeuble par ces travaux.[1]

Le créancier hypothécaire, s'il acquiert l'immeuble à une vente sur exécution forcée, se trouve dans ce cas à bénéficier de la récolte et ce privilège ne lui cause aucun préjudice.

3° Les cotisations et répartitions. Les cotisations et répartitions, dont nous avons déjà parlé au chapitre des emprunts par les corporations publiques, comprennent non seulement les taxes générales; mais aussi, dans la Cité de Montréal du moins, la taxe spéciale imposée sur l'immeuble pour la construction des égoûts et des trottoirs. Il est important de se rappeler que le montant entier de la répartition faite par les Syndics d'église constitue le premier privilège sur l'immeuble affecté.

Le prêteur fera toujours bien, avant de faire le prêt, de se renseigner sur la quotité des taxes spéciales dont est grevé l'immeu-

---

[1] *Code civil*, Art. 2010.

ble offert en gage. Si cette taxe représente une proportion importante de la valeur du gage, il serait préférable de l'acquitter, en entier, en prélevant sur le produit de l'emprunt. Mais, à tout événement, pendant la durée de l'hypothèque il est urgent que le créancier hypothécaire voit à ce que son débiteur acquitte régulièrement ses taxes générales et spéciales, chaque année. Le retard apporté par le débiteur dans ces paiements est une indication, soit de négligence, soit de gêne financière. Le créancier doit se rappeler qu'en cas de réalisation forcée de la créance c'est lui qui devra solder les arrérages de ces taxes.

Les formules pour prêts hypothécaires contiennent généralement une clause à l'effet que la créance deviendra immédiatement exigible en capital et intérêts au cas où le débiteur ferait défaut de payer ses taxes et cotisations avant une certaine date, d'ordinaire le premier janvier de chaque année. Certaines compagnies de prêt et de fidéicommis ont adopté la pratique de se faire produire par leur débiteur chaque année, le reçu de paiement des taxes sur les immeubles hypothéqués en leur faveur; c'est un exemple que les particuliers devraient certainement suivre.

4° Les droits seigneuriaux et les rentes constituées pour leur rachat. Ce privilège ne s'étend pas cependant au-delà de cinq années d'arrérages et la courante, et ne représente jamais un montant considérable. Il faut cependant se rappeler qu'en vertu du chapitre 42 des Statuts refondus du Bas Canada (1861), les Seigneurs de Montréal possèdent sur tout le territoire de la Ville et de la Paroisse de Montréal un droit de commutation sur le prix de vente de ces immeubles. Ce droit de commutation est de ⅛ de la valeur dans le cas d'un terrain nu ou sur lequel il n'y a pas de bâtiment valant $400.00, de 1-12 de la valeur, si elle excède $400.00 mais n'atteint pas $2,000.00 et de 1-16 de la valeur, si elle est de $2,000.00 ou plus. Le prêteur devra donc toujours dans la Cité et la Paroisse de Montréal, s'assurer si la propriété est commuée.

5° Les gages des domestiques pour le terme n'excédant pas un an du jour de la saisie ou du décès, et les gages des employés de chemin de fer faisant un travail manuel; mais ce privilège ne s'étend pas à plus de trois mois échus. Ces créances ne sont cependant privilégiées sur les immeubles qu'en tant que les biens meubles ont été insuffisants pour les acquitter, ce qui, en pratique, est exceptionnellement rare. Le prêteur doit cependant en tenir compte en calculant la marge de sécurité à se réserver.

6° Les créances des compagnies pour les empierrements de

chemins contre leurs membres et ceux qui sont tenus à l'entretien de ces chemins. Ce privilège découle de l'article 2009a du Code civil et prend rang immédiatement après les taxes municipales. Il affecte la terre des membres de la compagnie pour le montant entier de leur contribution à raison de telle terre, et les terres de ceux qui sont tenus à l'entretien de ces chemins, pour trois années d'arrérages seulement.

7° L'ouvrier, c'est-à-dire le journalier, le manœuvre, et tous ceux qui se livrent à un travail manuel, possèdent un privilège sur les immeubles sur lesquels ils ont travaillé. Ce privilège subsiste pendant trente jours après le parachèvement des travaux et ne comprend pas plus de vingt jours d'arrérage. Il n'est soumis à aucune formalité et n'a pas besoin d'être enregistré. Il ne s'applique que sur la plus-value donnée à l'héritage par les travaux faits.

PRIVILÈGES SOUMIS À LA FORMALITÉ DE L'ENREGISTREMENT

Doivent être classés dans cette catégorie les privilèges suivants :

1° Les frais funéraires et les frais de dernière maladie lorsque le produit des biens meubles a été insuffisant pour les acquitter. Le délai utile pour l'enregistrement de ces privilèges sur les immeubles est de six mois à compter du décès. Le même délai de six mois à compter du décès est accordé, pour l'enregistrement sur les immeubles, de l'avis des créanciers du défunt qui demandent la séparation des patrimoines. Et il faut remarquer que les droits de propriété du légataire et les hypothèques résultant d'un testament sont conservés par l'enregistrement du testament et de la déclaration de décès et de transmission dans les six mois du décès du testateur, s'il est décédé dans les limites du Canada, et dans les trois ans de tel décès, si le testateur est mort en dehors de telles limites.

Notre Code civil étant devenu en force le premier août 1866, c'est-à-dire avant la Confédération, le mot Canada doit ici, d'après l'honorable François Langelier (*Cours de droit civil*)) être interprété comme s'appliquant à ce qui constituait alors les seules provinces de Québec et d'Ontario avec leurs limites territoriales du temps. Si donc le testateur est décédé ailleurs en Canada, le délai de trois ans s'appliquerait pour l'enregistrement de son testament.

Il n'est jamais prudent de consentir un prêt à un héritier ou légataire sur la garantie d'un immeuble dépendant d'une succession avant l'expiration des délais ci-dessus mentionnés; car on est rare-

ment absolument certain que le testament produit soit le dernier en date; et, le serait-il, que l'on doit à tout événement se protéger contre les créanciers et légataires qui demandent la séparation des patrimoines et contre les créances privilégiées pour frais funéraires et frais de dernière maladie.

Il est bien vrai que ce dernier privilège n'affecte les immeubles que si ces créances n'ont pu être satisfaites sur les biens meubles et que d'ordinaire, ces créances ne représentent pas une somme considérable. Le montant de ce privilège peut cependant causer en certains cas, des surprises. D'après l'article 2002 du Code civil, les frais funéraires comprennent le deuil de la veuve, et ils doivent être proportionnés à l'état et à la fortune du défunt, à l'époque de sa mort.

Il a été décidé par la Cour de révision, en 1871, dans l'affaire Beaudry v. Desjardins *& vir* et Thomas *& al* (4 R. J. 555), qu'il peut être convenable d'accorder des funérailles au-dessus de la dernière classe à un défunt reconnu insolvable, si son état l'exige, quand même sa fortune ne suffirait pas à payer ses dettes; et que, dans le cas d'insuffisance des biens meubles, ces frais funéraires devraient être payés par privilèges sur les immeubles. Les frais funéraires ne sont pas limités à ceux d'ensevelissement et d'enterrement, mais ils comprennent encore ceux des entrepreneurs de pompes funèbres et de l'Église où ont eu lieu les funérailles pour le service et l'enterrement.

Quant aux frais de dernière maladie, ils comprennent, d'après l'article 2003 du Code civil, ceux des médecins, apothicaires, et des garde-malades pendant la maladie dont le défunt est mort. Leur montant n'est pas limité comme pour les frais funéraires à ce qui est de convenance suivant l'état et la fortune du défunt. La seule restriction faite par la loi est que, dans le cas de maladie chronique, ce privilège n'a lieu que pour les frais encourus pendant les derniers six mois qui ont précédé le décès.

Supposons le cas où le défunt ne laisserait que des biens meubles d'une valeur insignifiante et un immeuble déjà fortement hypothéqué, qu'il soit d'une certaine situation sociale nécessitant des funérailles convenables et qu'il soit mort d'une maladie chronique : ses frais funéraires et de dernière maladie peuvent s'élever à plusieurs centaines de dollars qui seront certainement privilégiés sur cet immeuble.

Le créancier hypothécaire doit donc faire provision pour cet item dans l'évaluation du gage. Car, quand bien même il ne

prêterait pas sur un immeuble dépendant d'une succession, il doit prévoir que son débiteur peut mourir avant le remboursement du prêt et qu'il peut arriver que ses frais funéraires et de dernière maladie soient payés sur l'immeuble par préférence à son hypothèque.

2° La créance du fournisseur de matériaux, du constructeur et de l'architecte, est privilégiée sur l'immeuble; mais seulement quant à la plus-value donnée à cet immeuble par les matériaux fournis et les travaux faits.

Ces privilèges sont régis par les articles 2013 et suivants du Code civil, tels qu'édictés par la loi 7, Georges V, chapitre 52. D'après les dispositions de ces articles, le privilège du fournisseur de matériaux « ne prend effet que par l'enregistrement d'un avis au propriétaire ou à son représentant, lui dénonçant la nature et le coût des matériaux à être fournis, ainsi que le numéro du cadastre de l'immeuble affecté; et ne s'applique qu'aux matériaux fournis après la réception de cet avis par le propriétaire et son enregistrement. »

Le fournisseur de matériaux voit son privilège s'éteindre s'il n'en poursuit le recouvrement en justice dans les trente jours après la fin des travaux. Le constructeur et l'architecte doivent faire enregistrer leur privilège sur l'immeuble dans les trente jours qui suivent la fin des travaux, et tel privilège cesse d'affecter cet immeuble après les six mois qui suivent la fin des travaux, à moins qu'ils ne prennent dans ce délai contre le propriétaire des procédés légaux pour le recouvrement. Quant au sous-entrepreneur, il possède les mêmes droits que le constructeur principal, pourvu qu'il ait dénoncé son contrat au propriétaire.

D'après l'article 2013a les mots « fin des travaux » signifient l'époque à laquelle la construction est devenue prête pour l'usage auquel elle est destinée.

Dans l'affaire Letellier de St Just v. Blanchette, rapportée dans les Rapports judiciaires de Québec, 21 B. R. I., il a été jugé, en 191[illegible], « qu'une maison, même si elle est louée et habitée par le preneur, ne devient prête pour l'usage auquel elle est destinée, tant qu'il reste des travaux à faire pour la terminer, tels que la menuiserie et du peinturage. »

Cette plus-value sur laquelle s'exercent ces privilèges n'est pas l'augmentation donnée à l'immeuble par les travaux faits, mais l'augmentation du prix de vente représenté par tels travaux. C'est ce qui a été décidé par la Cour supérieure à Montréal, dans l'affaire

Galarneau v. Desmarteau & Lessard *& al* et Withall (4. R. L. n.s. 459); la même Cour a cependant décidé, en 1902, dans une affaire Galarneau v. Tremblay, *& al* (Q. J. R. 22 S. C. 143), que cette plus-value était celle donnée à l'immeuble par les travaux faits au temps où ils avaient été exécutés. Cette plus-value s'établit par ventilation faite en suivant les dispositions des articles 805, 806, et 807 du Code de procédure civile. Des experts sont nommés pour déterminer la valeur respective des immeubles et des impenses et la proportion attribuable à chacun d'eux dans la somme à distribuer.

Cette question des privilèges de l'ouvrier, du fournisseur de matériaux, du constructeur et de l'architecte, a une grande importance au point de vue pratique; le prêteur doit toujours l'envisager, non seulement lorsqu'il fait un prêt sur un terrain nu, mais encore sur une propriété bâtie.

Dans le premier cas, il ne peut réellement se protéger qu'en stipulant dans le contrat de prêt que la somme prêtée deviendra immédiatement exigible, dans le cas où le propriétaire du terrain y commencerait l'érection d'une construction. Si l'immeuble hypothéqué est bâti, le propriétaire ne peut, sous peine d'offense criminelle, démolir cette bâtisse en tout ou en partie pour en ériger une nouvelle, ou y faire des changements importants, sans le consentement du créancier hypothécaire qui devrait toujours, dans ce cas, exiger soit le remboursement de sa créance, soit des garanties à l'effet que les personnes qui seront employées à exécuter des travaux de construction ou de changements, ou qui fourniront des matériaux relativement à ces travaux, seront intégralement payées et ne prendront aucun privilège sur l'immeuble.

Quant aux réparations, elles profitent au créancier hypothécaire comme au propriétaire, elles conservent et augmentent la valeur du bâtiment; et il n'est que juste que ceux qui les ont faites ou qui y ont contribué soient payés par préférence au créancier hypothécaire. Ce dernier devra d'ailleurs les prévoir, en faisant l'inspection avant d'effectuer le prêt, et ne pas prêter sur un édifice en mauvais ordre et qui doit nécessiter des réparations importantes pendant la durée proposée du prêt.

Il se présente cependant un autre cas qui est celui où l'on offre comme garantie au prêteur une hypothèque sur un bâtiment en voie de construction.

Ces sortes de prêt doivent être envisagés avec beaucoup de circonspection. Dans les trois quarts et demi des cas, il sera pré-

férable pour l'épargnant et le capitaliste rentier de s'abstenir. L'évaluation du gage est alors difficile et suppose, de la part du prêteur, certaines connaissances techniques, et beaucoup de coup d'œil et de prudence. Il ne devra jamais consentir à effectuer le prêt avant que le toit et les planchers de l'édifice ne soient posés et les divisions presque complétées. Il lui sera nécessaire non seulement d'évaluer les travaux faits, mais aussi les travaux à faire pour terminer la construction, de façon à la rendre propre à l'usage auquel elle est destinée. Il ne devra jamais commencer à payer avant que les contrats pour compléter la construction n'aient été donnés à des constructeurs et à des fournisseurs de matériaux responsables, ni avant d'avoir obtenu de tels fournisseurs de matériaux, constructeurs, sous-entrepreneurs et de l'architecte, s'il y en a un, une renonciation en sa faveur à leurs privilèges sur l'immeuble.

Il devra constater si les renonciations aux privilèges sont authentiques. Le mieux serait de les faire signer lui-même ou par une personne en qui il aura une confiance absolue. Il devra, dans tous les cas, faire déclarer solennellement par l'emprunteur que les personnes qui ont signé cette renonciation sont les seules pouvant avoir droit de prendre un privilège sur la construction; et, si c'est l'emprunteur qui leur a fait signer cette renonciation, que les signatures des renonçants sont authentiques. Il devra payer lui-même ceux d'entre eux qui ne consentiraient pas à renoncer à leurs privilèges; et, aux fins de parer à toute éventualité, il devra retenir sur le prêt un certain montant jusqu'à ce que les délais pour l'enregistrement des privilèges soient expirés. Ce montant devra dans tous les cas être suffisant pour terminer la bâtisse au cas où l'emprunteur ferait défaut de le faire.

3° La créance du vendeur et de l'échangiste, celle des donateurs pour les redevances et charges par eux stipulées, et celle des co-partageants, des co-héritiers et co-légataires pour la garantie des partages par eux faits et des soultes et retours. Tous ces privilèges sont conservés sur les immeubles, par l'enregistrement du titre dans les trente jours de son exécution (Art. 2100, 2104 et 2105, C. civ.).

Il est donc toujours préférable pour le prêteur d'attendre, avant de verser le montant du prêt à l'emprunteur, que le titre de ce dernier à l'immeuble hypothéqué soit enregistré. Cet enregistrement lui fera connaître exactement la situation, et c'est le seul moyen pour lui de se garantir contre ces derniers privilèges.

Je ne veux pas prétendre que, dans ce cas, l'hypothèque serait

nulle; mais, en vertu de l'article 2098 C. civ., son effet se trouverait suspendu jusqu'à l'enregistrement du titre de l'acquéreur de l'immeuble hypothéqué; et cet enregistrement, même fait après l'expiration du délai de trente jours, donnerait immédiatement effet à ces privilèges. D'après le même article, si un autre acquéreur avait acquis le même immeuble pour valeur du même vendeur, ou du même donateur, et faisait enregistrer son titre avant l'enregistrement du titre de l'emprunteur, ce dernier serait censé n'avoir jamais été propriétaire et l'hypothèque qu'il aurait consentie sur cet immeuble serait sans effet.

Ceci clôt l'énumération des privilèges sur les immeubles. Ces privilèges ne doivent pas cependant effrayer outre mesure, car, comme nous l'avons vu, les plus importants d'entre eux requièrent les formalités de l'enregistrement; et, quant aux autres, le prêteur peut facilement se protéger contre eux en faisant une évaluation conservatrice de l'immeuble offert en gage, et en ne prêtant pas plus que cinquante pour cent de cette évaluation. S'il est très à son aise et fait chaque année des épargnes substantielles sur ses revenus, le prêteur pourra même avancer jusqu'à 60% de cette évaluation s'il s'agit de propriétés de rapport et représentant une valeur de premier ordre.

ÉVALUATION DU GAGE

La valeur d'un immeuble ne dépend pas seulement de son coût de revient, mais surtout de son utilité économique qui repose dans l'intensité du désir éveillé en nous pour sa possession. Ce désir se a d'autant plus grand que l'immeuble répondra davantage à nos besoins, et sa valeur sera d'autant plus stable qu'il sera apte à satisfaire les besoins d'un plus grand nombre. Or, nos besoins sont illimités en nombre mais le sont en capacité; ils sont, de plus, physiologiques ou artificiels, interchangeables et complémentaires.

Certains besoins artificiels à l'origine sont devenus, avec la civilisation moderne, presque des besoins physiologiques. C'est ainsi qu'une habitation recherchée d'abord comme un abri contre les intempéries des saisons, doit maintenant, pour être désirable, satisfaire aux besoins de confort et d'hygiène de ses occupants; elles doit donc être salubre, en bon état de réparation et, si elle est située dans une ville, elle doit être pourvue de tous les services d'utilités publiques, aqueduc, égoûts, éclairage. Elle doit de plus être d'un accès facile, située sur le niveau d'une rue avec trottoir et

pas être trop éloignée des voies de tramway, des églises et des écoles.

Le prêteur devra, dans tous les cas, se défier de la sur-évaluation. Une propriété peut avoir coûté beaucoup d'argent sans avoir pour cela une valeur marchande correspondante. Le prix de revient exagéré peut en effet dépendre de mauvais calculs du constructeur, du défaut de surveillance des ouvriers, des surcharges ou du prix exceptionnellement élevé de la main-d'œuvre et des matériaux lors de la construction. De grandes et dispendieuses résidences excédant de beaucoup la valeur des autres bâtisses environnantes, érigées par des individus très riches ou extravagants, peuvent devenir un embarras pour le prêteur au cas de mort ou de faillite du propriétaire. Je crois que l'on doit admettre comme règle que la valeur d'une résidence ne doit pas excéder de plus de cinquante pour cent (50%) la valeur des bâtisses environnantes.

Un terrain nu, à moins d'être situé dans un quartier dont le développement est intense, n'est jamais un gage désirable; et, à tout événement, le prêteur, s'il se décide pour des raisons particulières, à prêter sur une pareille garantie, ne devra jamais avancer plus de 25 à 30% de la valeur du terrain; s'il était obligé d'en faire l'acquisition sur exécution forcée, non seulement son capital deviendrait improductif, mais il verrait son budget obéré par les taxes et cotisations.

Une manufacture ne vaut qu'en tant qu'elle est en opération; un théâtre, un hôtel, un magasin à rayons, qu'en tant que la vogue y attire la clientèle. Certains gratte-ciel, avec concierge et ascenseur, destinés à être loués comme logements ou pour des bureaux, peuvent ne pas présenter un placement avantageux pour leur propriétaire, par suite des dépenses de chauffage, d'éclairage et d'énergie électrique. Ils peuvent avoir été érigés dans un endroit impropre à une location avantageuse. Le prix des loyers peut être trop élevé. Souvent le but du propriétaire en construisant était d'annoncer ses affaires beaucoup plus que de faire un placement profitable.

On ne doit en aucun cas tenir compte des dépenses voluptuaires.

Le prêteur ne peut se baser exclusivement ni sur l'évaluation municipale, ni sur le prix porté dans le titre d'acquisition. Quelquefois, en effet, la municipalité peut avoir sur-évalué l'immeuble pour augmenter ses revenus et son pouvoir d'emprunt; et, d'autres fois, le propriétaire peut avoir provoqué lui-même cette sur-évaluation, aux fins de se défaire de l'immeuble à meilleur compte.

Dans un acte de vente, le prix peut avoir été exagéré par les parties, soit intentionnellement, soit aux fins d'ajuster les conditions d'un échange.

Le montant d'assurance contre l'incendie sur une bâtisse ne peut non plus être accepté comme base de sa valeur; car le chiffre écrit sur la police d'assurance et pour lequel la prime est payée représente la limite de la réclamation de l'assuré, mais n'en est pas la mesure.

L'évaluation dépend donc d'une foule de circonstances difficiles à apprécier et la valeur est sujette à beaucoup de variations. Les facilités de communications, tramways, bicyclette, automobile, contribuent à l'ouverture de quartiers nouveaux qui font concurrence aux anciens. Les commodités modernes des nouvelles maisons gaz, électricité, calorifères, ascenseurs, air et lumière, déprécient la valeur d'occupation de celles qui ne les possèdent pas. Un ancien quartier de résidences change d'aspect, devient démodé et est vite déserté par une certaine classe de la population. Il est très difficile de savoir où se portera le développement d'une ville et de quelle façon il s'effectuera.

Le prêteur hypothécaire, à moins qu'il ne possède lui-même les connaissances requises, ce qui est assez rare, s'évitera des mécomptes en faisant faire cette évaluation par un architecte ou un entrepreneur compétent, honnête et bien au fait des conditions du marché immobilier, et en s'assurant si cette évaluation s'écarte beaucoup de l'évaluation municipale et du prix d'acquisition de l'immeuble. Il devra de plus faire lui-même une visite des lieux, de façon à se renseigner sur les conditions de développement et de stabilité du quartier. Il s'assurera des prix de location et des vacances et non valeur.

Pendant la durée du prêt, le créancier hypothécaire doit en outre se protéger contre l'éventualité toujours possible d'une vente ayant l'effet du décret. Pour cela, il devra non seulement faire enregistrer un avis d'adresse, mais encore dénoncer de la même manière tous changements de son adresse au registrateur.

Le prêteur devra aussi, avant la réalisation du prêt, voir à ce que les bâtisses hypothéquées en sa faveur soient assurées contre les accidents du feu, dans une compagnie d'assurance solvable, et pour un montant suffisant pour couvrir son hypothèque, en cas d'incendie. Pendant la durée du prêt, il devra surveiller avec soin les renouvellements de cette police. Au transport d'assurance en faveur du prêteur devra être ajouté une clause relative à la garantie

hypothécaire. L'effet de cette clause vis-à-vis du créancier est d'empêcher que la validité de la police soit affectée par aucun acte ou aucune omission du débiteur hypothécaire ou du propriétaire du bâtiment assuré, ni par l'occupation des lieux pour des fins plus hasardeuses que celles permises aux termes de la police. Même au cas où le débiteur ou le propriétaire de l'immeuble serait l'auteur volontaire de l'incendie, la compagnie ne pourrait refuser de payer le montant entier de l'assurance au créancier hypothécaire bénéficiaire de telle clause de garantie.

CONCLUSION

J'ai posé ci-dessus les conditions économiques qui doivent guider le prêteur dans l'appréciation de chacune des catégories de placements que nous venons d'étudier.

Il ne pouvait être question ici de les comparer entre eux, ni de préconiser un genre de placements au détriment des autres. Tous comportent leurs avantages et leurs inconvénients selon la situation de fortune du prêteur, son éducation, ses connaissances spéciales, ses besoins et ses aptitudes. Au prêteur de faire lui-même le choix des valeurs qui conviennent le mieux à son portefeuille en ne s'écartant jamais du point de vue sécurité, et en se rappelant qu'il est toujours préférable de morceller ses placements et de ne pas mettre tous ses œufs dans le même panier.

René Faribault.

Notaire.

Imprimé au DEVOIR,
43, rue Saint-Vincent,
Montréal.